

BAB IV

PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

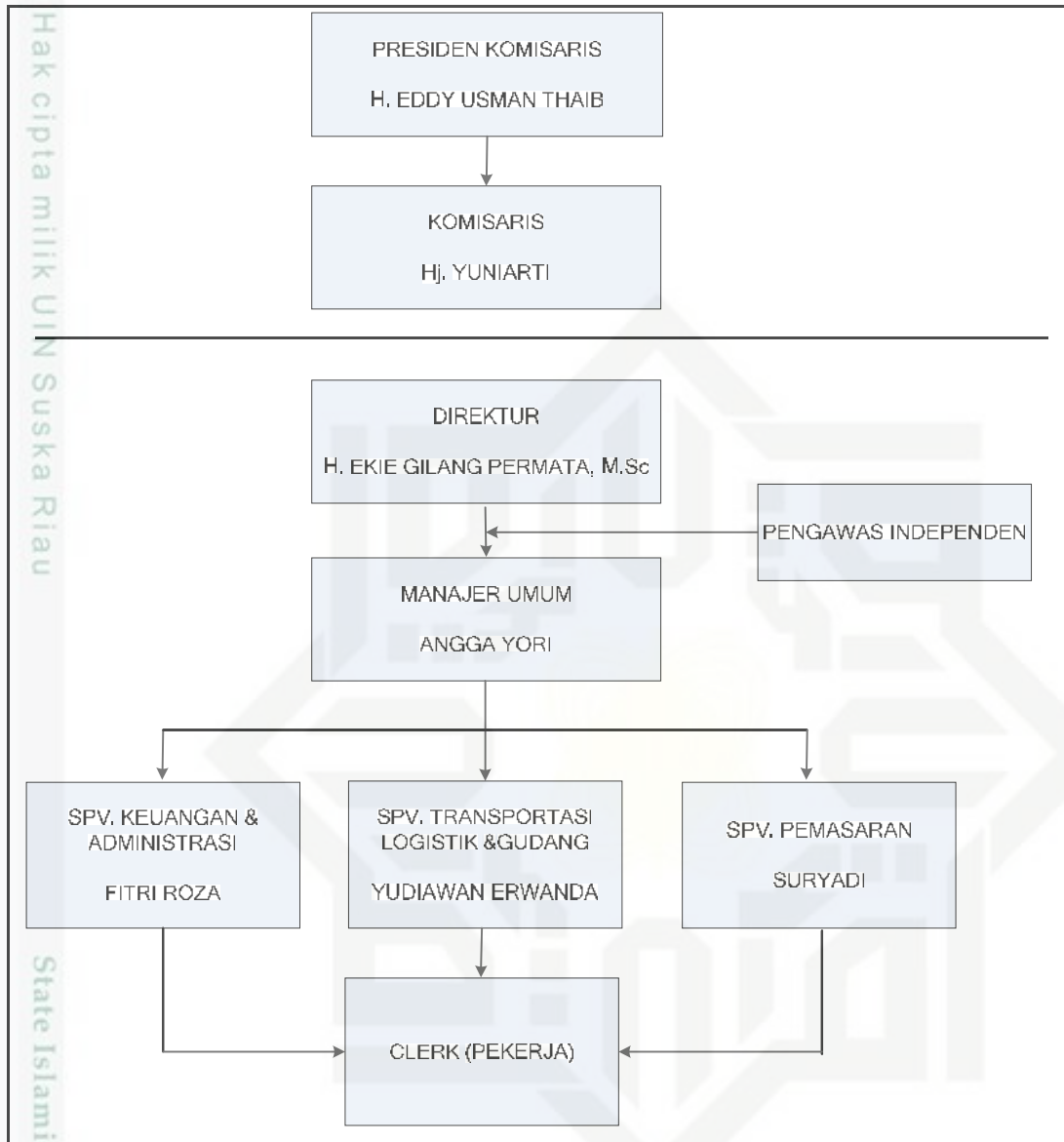
4.1 Pengumpulan Data

4.1.1 Profil Perusahaan

PT. Tri Tunggal Permata didirikan pada tahun 2005 di Pekanbaru, tepatnya beralamat di Jalan Arifin Achmad No. 8 Gedung Tunggal Tours Lt. 2. PT. Tri Tunggal Permata merupakan perusahaan yang bergerak diberbagai bidang. Pada awal berdirinya, PT. Tri Tunggal Permata hanya menjalankan bisnis rental mobil kepada beberapa perusahaan. Kemudian pada tahun yang sama dikembangkan menjadi beberapa divisi, yaitu perdagangan umum dan kontraktor. Pada tahun 2007, PT. Tri Tunggal Permata membuka divisi kargo dan logistik ke beberapa daerah di Indonesia.

PT. Tri Tunggal Permata dimiliki oleh seorang presiden komisaris yaitu H. Eddy Usman Thaib dan Komisarisnya adalah Hj. Yuniarti. Untuk divisi kargo sendiri saat ini telah melayani jasa pengiriman pada beberapa perusahaan di Riau antara lain: PT. Dwitama Sejaya, PT. Sinar Mandau Tiga, PT. Intibora Coal, PT. Riau Global Plantation. Untuk masing-masing divisi punya manajemen pelaksana sendiri, divisi utama dipimpin oleh seorang direktur yaitu H. Ekie Gilang Permata, Msc.

Berikut adalah struktur organisasi di PT. Tri Tunggal Permata:



Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Gilang Permata

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

4.1.2 Pengumpulan Data Aspek Pasar dan Pemasaran

Dalam proses pengumpulan data untuk aspek pasar dan pemasaran respondennya adalah masyarakat Kota Pekanbaru khususnya Kecamatan Tampan karena rumah yang akan dibangun berada di Kecamatan Tampan yaitu sebanyak 68 orang.

4.1.3 Pengumpulan Data Aspek Hukum

Pada aspek hukum akan mengkaji tentang syarat-syarat hukum yang harus dilengkapi oleh perusahaan agar pembangunan perumahan yang akan dilakukan dapat berjalan dengan legal, dimana syarat-syarat hukum ini akan diperlukan dikemudian hari apabila ada kendala atau permasalahan.

4.1.4 Pengumpulan Data Aspek Teknis

Pengumpulan data aspek teknis ini mencakup tentang bagaimana teknis yang akan dilakukan dalam proses pembangunan rumah, seperti bagaimana pondasi yang akan digunakan, sumur resapan yang akan dibuat, saluran air pembuangan serta *layout* yang akan digunakan dalam pembangunan perumahan.

4.1.5 Pengumpulan Data Aspek Keuangan

Data aspek keuangan berisikan mengenai kebutuhan investasi awal yang dibutuhkan, seperti berikut:

Tabel 4.1 Rekapitulasi Kebutuhan Investasi Awal

No	Jenis Pekerjaan	Total (Rp)
I	Pekerjaan Pendahuluan	10,760,480,00
II	Pekerjaan Pondasi	3,214,487,00
III	Pekerjaan Tiang Beton	18,439,312,00
IV	Pekerjaan Pasangan dan Plasteran	20,527,091,23
V	Pekerjaan Kuda-kuda dan Atap	19,249,957,30
VI	Pekerjaan Kusen, Pintu, dan Jendela	13,384,012,20
VII	Pekerjaan Plafon	8,742,043,10
VIII	Pekerjaan Instalasi Listrik dan Armature	1,519,000,00
IX	Pekerjaan Lantai	16,549,506,00
X	Pekerjaan Plumbing dan Alat Sanitas	2,911,742,00
XI	Pekerjaan Pengecatan	8,564,215,78
XII	Fasilitas	7,098,000
	Total Keseluruhan	130,209,846,85

(Sumber: Pengumpulan Data, 2017)

4.1.6 Pengumpulan Data Aspek Lingkungan

Dalam proses pengumpulan data untuk aspek lingkungan ini adalah mengkaji mengenai bagaimana dampak lingkungan sekitar terhadap dibangunnya perumahan didaerah tersebut.

4.2 Pengolahan Data

Pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

4.2.1 Pengolahan Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pemasaran dibutuhkan dalam menilai sejauh mana potensi usaha dapat di jalankan. Analisis aspek pemasaran ini menjadi perhatian pertama agar dapat diketahui sejauh mana pangsa pasar dan peluang yang tersedia dan dapat melihat kondisi pasar yang terjadi, sehingga dapat di perkirakan anggaran usaha.

4.2.1.1 Data Berdasarkan Jenis Kelamin

Untuk data berdasarkan jenis kelamin item pilihan yang diberikan adalah laki-laki dan perempuan. Hal ini bertujuan untuk mengetahui berapa banyak responden laki-laki atau perempuan yang mengisi kuesioner yang disebar. Adapun hasil *outputnya* sebagai berikut:

Tabel 4.2 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Frekuensi	Persentase (%)
1	Laki-laki	36	52,94 (%)
2	Perempuan	32	47,06 (%)
Jumlah		68	100 (%)

(Sumber : Pengolahan Data, 2017)



Gambar 4.2 Grafik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

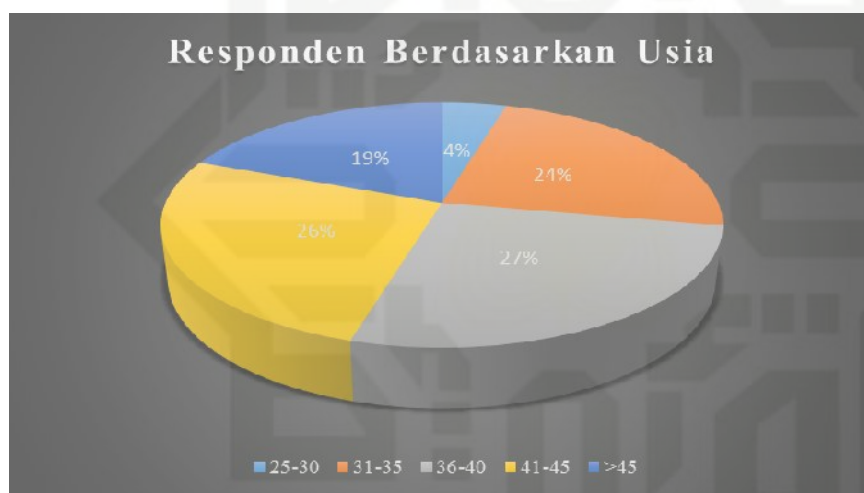
4.2.1.2 Data Berdasarkan Usia

Untuk data berdasarkan usia *item* pilihan yang diberikan adalah ada 5 yaitu, 25-30 tahun, 31-35 tahun, 36-40 tahun, 41-45 tahun dan > 45 tahun. Adapun hasil *outputnya* sebagai berikut:

Tabel 4.3 Responden Berdasarkan Usia

No	Usia (tahun)	Jumlah	Persentase (%)
1	25-30	3	4,41%
2	31-35	16	23,53%
3	36-40	18	26,47%
4	41-45	18	26,47%
5	>45	13	19,12%
Jumlah		68	100%

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)



Gambar 4.3 Grafik Responden Berdasarkan Usia

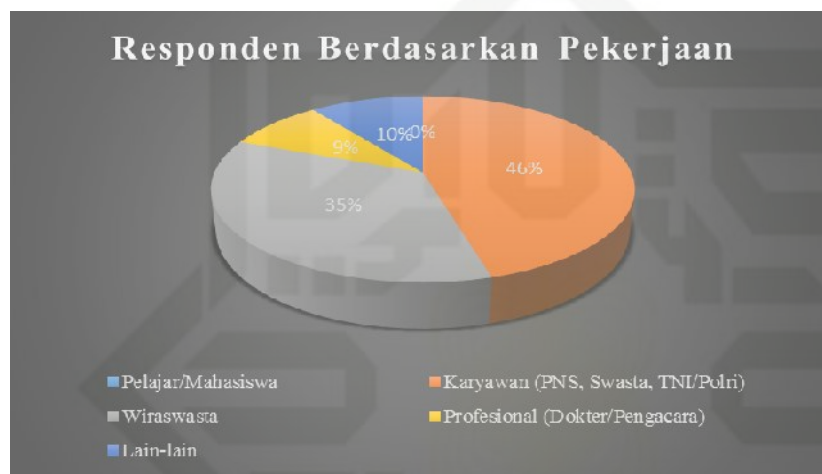
4.2.1.3 Data Berdasarkan Pekerjaan

Untuk data berdasarkan pekerjaan *item* pilihan yang diberikan adalah ada 5 yaitu, Pelajar atau Mahasiswa, Karyawan (PNS, Swasta, TNI/Polri), Wiraswasta, Profesional (Dokter, Pengacara), lain-lain. Adapun hasil *outputnya* sebagai berikut:

Tabel 4.4 Responden Berdasarkan Pekerjaan

No	Pekerjaan	Jumlah	Persentase (%)
1	Pelajar/Mahasiswa	-	0%
2	Karyawan (PNS, Swasta, TNI/Polri)	31	45,60%
3	Wiraswasta	24	35,29%
4	Profesional (Dokter/Pengacara)	6	8,82%
5	Lain-lain	7	10,29%
Jumlah		68	100%

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)



Gambar 4.4 Grafik Responden Berdasarkan Pekerjaan

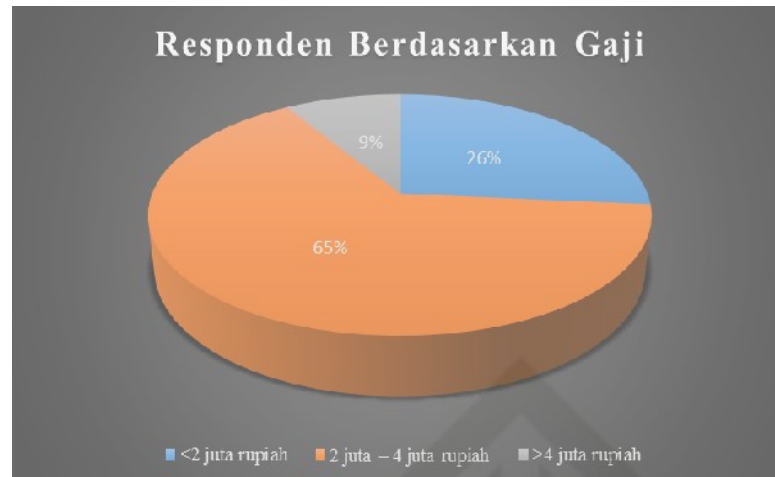
4.2.1.4 Data Berdasarkan Gaji Perbulan

Untuk data berdasarkan gaji perbulan *item* pilihan yang diberikan adalah ada 3 yaitu, <2 juta rupiah, 2 juta – 4 juta rupiah, dan >4 juta rupiah. Adapun hasil *output*nya sebagai berikut:

Tabel 4.5 Responden Berdasarkan Gaji

No	Gaji	Jumlah	Persentase (%)
1	<2 juta rupiah	18	26,47%
2	2 juta – 4 juta rupiah	44	64,71%
3	>4 juta rupiah	6	8,82%
Jumlah		68	100%

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)



Gambar 4.5 Grafik Responden Berdasarkan Gaji

4.2.1.5 Data Pertanyaan Kuesioner

Pertanyaan ini diberikan untuk mengetahui sejauh mana persetujuan responden terhadap pembangunan perumahan tipe 45/120 di jalan Teropong oleh PT. Tri Tunggal Permata.

Keterangan kode jawaban:

SS : sangat setuju

S : setuju

R : ragu-ragu

TS : tidak setuju

STS : sangat tidak setuju

Tabel 4.6 Rekapitulasi Kuesioner

Variabel Produk						
No	Pernyataan	SS	S	R	TS	STS
1	Rumah menggunakan model minimalis	21	28	10	9	0
2	Rumah dilengkapi dengan taman kecil	23	39	6	0	0
3	Rumah dilengkapi dengan halaman parkir kendaraan	48	20	0	0	0
4	Rumah dilengkapi dengan teralis pintu dan jendela	27	35	6	0	0
Variabel Harga						
No	Pernyataan	SS	S	R	TS	STS
1	Menawarkan DP 10% dari harga yang akan dijual	47	21	0	0	0
2	Cicilan rumah rendah	44	24	0	0	0

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Tabel 4.6 Rekapitulasi Kuesioner (Lanjutan)

Variabel Lokasi						
No	Pernyataan	SS	S	R	TS	STS
1	Perumahan berdekatan dengan lembaga pendidikan	49	19	0	0	0
2	Perumahan berdekatan dengan pusat perbelanjaan	46	42	0	0	0
3	Perumahan berjauhan dengan pusat kota	0	7	10	24	27
4	Lokasi perumahan dapat dijangkau oleh transportasi umum	35	24	9	0	0
Variabel Promosi						
No	Pernyataan	SS	S	R	TS	STS
1	Adanya bonus untuk 3 pembeli pertama	32	23	8	5	0
2	Mendapat potongan harga untuk pemesanan dalam jangka waktu 3 bulan setelah promosi dilakukan	25	26	10	7	0
3	Promosi rumah melalui internet, surat kabar dan brosur	43	25	0	0	0

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

4.2.1.6 Menentukan Skor Ideal

Untuk menentukan skala pengukuran dari hasil kuesioner tersebut, maka tahap selanjutnya yang harus dilakukan adalah dengan menentukan skor ideal setiap pertanyaan yang diajukan kepada responden, adalah sebagai berikut:

Tabel 4.7 Tanggapan Responden Rumah Menggunakan Model Minimalis

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	21	105	39,62
Setuju	4	28	112	42,26
Cukup Setuju	3	10	30	11,32
Tidak Setuju	2	9	18	6,8
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	265	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.7 tanggapan responden rumah menggunakan model minimalis para responden menjawab sangat setuju sebanyak 21 orang (39,62%), menjawab setuju sebanyak 28 orang (42,26%), menjawab cukup setuju sebanyak 10 orang (11,32%), menjawab tidak setuju sebanyak 9 orang (6,8%) sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\ &= \left(\frac{265}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\ &= 77,94 \%\end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden rumah menggunakan model minimalis adalah 77,94 % atau kuat.

Tabel 4.8 Tanggapan Responden Rumah Dilengkapi Taman Kecil

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	23	115	39,8
Setuju	4	39	156	54
Cukup Setuju	3	6	18	6,2
Tidak Setuju	2	0	0	0
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	289	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.8 tanggapan responden rumah dilengkapi taman kecil para responden menjawab sangat setuju sebanyak 23 orang (39,8%), menjawab setuju sebanyak 39 orang (54%), menjawab cukup setuju sebanyak 6 orang (6,2%), menjawab tidak setuju tidak ada sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\ &= \left(\frac{289}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\ &= 85 \%\end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden rumah dilengkapi taman kecil adalah 85 % atau sangat kuat.

Tabel 4.9 Tanggapan Responden Rumah Dilengkapi Halaman Parkir Kendaraan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	48	240	75
Setuju	4	20	80	25
Cukup Setuju	3	0	0	0
Tidak Setuju	2	0	0	6,8
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	320	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.9 tanggapan responden rumah dilengkapi halaman parkir kendaraan para responden menjawab sangat setuju sebanyak 48 orang (75%), menjawab setuju sebanyak 20 orang (25%), menjawab cukup setuju tidak ada, menjawab tidak setuju tidak ada sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\
 &= \left(\frac{320}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\
 &= 94,12\%
 \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden rumah dilengkapi halaman parkir adalah 94,12 % atau sangat kuat.

Tabel 4.10 Tanggapan Responden Rumah Dilengkapi Teralis Pintu dan Jendela

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	27	135	46,1
Setuju	4	35	140	47,8
Cukup Setuju	3	6	18	6,1
Tidak Setuju	2	0	0	0
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	293	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.10 tanggapan responden rumah dilengkapi teralis pintu dan jendela para responden menjawab sangat setuju sebanyak 27 orang (46,1%), menjawab setuju sebanyak 35 orang (47,8%), menjawab cukup setuju sebanyak 6 orang (6,1%), menjawab tidak setuju tidak ada sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\
 &= \left(\frac{293}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\
 &= 86,18 \%
 \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden rumah dilengkapi teralis pintu dan jendela adalah 86,18 % atau sangat kuat.

Tabel 4.11 Tanggapan Responden Menawarkan DP 10% dari Harga yang Akan dijual

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	47	235	73,67
Setuju	4	21	84	26,33
Cukup Setuju	3	0	0	0
Tidak Setuju	2	0	0	0
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	319	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.11 tanggapan responden menawarkan DP 10% dari harga yang akan dijual para responden menjawab sangat setuju sebanyak 47 orang (73,67%), menjawab setuju sebanyak 21 orang (26,33%), menjawab cukup setuju tidak ada, menjawab tidak setuju tidak ada sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\ &= \left(\frac{319}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\ &= 93,82\% \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden menawarkan DP 10% dari harga yang akan dijual adalah 93,82 % atau sangat kuat.

Tabel 4.12 Tanggapan Responden Cicilan Rumah Rendah

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	44	220	69,62
Setuju	4	24	96	30,38
Cukup Setuju	3	0	0	0
Tidak Setuju	2	0	0	0
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	316	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.12 tanggapan responden cicilan rumah rendah para responden menjawab sangat setuju sebanyak 44 orang (69,62%), menjawab setuju sebanyak 24 orang (30,38%), menjawab cukup setuju tidak ada, menjawab tidak setuju tidak ada sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\ &= \left(\frac{316}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\ &= 92,94 \%\end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden cicilan rumah rendah adalah 92,94 % atau sangat kuat.

Tabel 4.13 Tanggapan Responden Perumahan Berdekatan dengan Lembaga Pendidikan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	49	245	76,32
Setuju	4	19	76	23,68
Cukup Setuju	3	0	0	0
Tidak Setuju	2	0	0	0
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	321	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.13 tanggapan responden perumahan berdekatan dengan lembaga pendidikan para responden menjawab sangat setuju sebanyak 49 orang (76,32%), menjawab setuju sebanyak 19 orang (23,68%), menjawab cukup setuju tidak ada, menjawab tidak setuju tidak ada sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\ &= \left(\frac{321}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\ &= 94,41 \%\end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden perumahan berdekatan dengan lembaga pendidikan adalah 92,41 % atau sangat kuat.

Tabel 4.14 Tanggapan Responden Perumahan Berdekatan dengan Pusat Perbelanjaan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	46	230	72,33
Setuju	4	22	88	27,67
Cukup Setuju	3	0	0	0
Tidak Setuju	2	0	0	0
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	318	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.14 tanggapan responden perumahan berdekatan dengan pusat perbelanjaan para responden menjawab sangat setuju sebanyak 46 orang (72,33%), menjawab setuju sebanyak 22 orang (27,67%), menjawab cukup setuju tidak ada, menjawab tidak setuju tidak ada sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\
 &= \left(\frac{318}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\
 &= 93,53\%
 \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden perumahan berdekatan dengan pusat perbelanjaan adalah 93,53 % atau sangat kuat.

Tabel 4.15 Tanggapan Responden Perumahan Berjauhan dengan Pusat Kota

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	1	0	0	0
Setuju	2	7	14	5,10
Cukup Setuju	3	10	30	10,9
Tidak Setuju	4	24	96	34,9
Sangat Tidak Setuju	5	27	135	49,10
Total		68	275	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.15 tanggapan responden perumahan berjauhan dengan pusat kota para responden menjawab sangat setuju tidak ada, menjawab setuju sebanyak 7 orang (5,10%), menjawab cukup setuju sebanyak 10 orang (10,9%), menjawab tidak setuju sebanyak 24 orang (34,9%), sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju sebanyak 27 orang (49,10%).

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\ &= \left(\frac{275}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\ &= 80,9\% \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden perumahan berjauhan dengan pusat kota adalah 80,9 % atau sangat kuat.

Tabel 4.16 Tanggapan Responden Lokasi Rumah dapat dijangkau Transportasi Umum

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	35	175	58,73
Setuju	4	24	96	32,21
Cukup Setuju	3	9	27	9,06
Tidak Setuju	2	0	0	0
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	298	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.16 tanggapan lokasi perumahan dapat dijangkau oleh transportasi umum para responden menjawab sangat setuju sebanyak 35 orang (58,73%), menjawab setuju sebanyak 24 orang (32,21%), menjawab cukup setuju sebanyak 9 orang (9,06%), menjawab tidak setuju tidak ada sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\ &= \left(\frac{298}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\ &= 87,64 \%\end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden lokasi perumahan dapat dijangkau oleh transportasi umum adalah 87,64 % atau sangat kuat.

Tabel 4.17 Tanggapan Responden Adanya Bonus Untuk 3 Pembeli Pertama

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	32	160	55,94
Setuju	4	23	92	32,17
Cukup Setuju	3	8	24	8,39
Tidak Setuju	2	5	10	3,5
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	286	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.17 tanggapan adanya bonus untuk 3 pembeli pertama para responden menjawab sangat setuju sebanyak 32 orang (55,94%), menjawab setuju sebanyak 23 orang (32,17%), menjawab cukup setuju sebanyak 8 orang (8,39%), menjawab tidak setuju sebanyak 5 orang (3,5%), sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\ &= \left(\frac{286}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\ &= 84,12 \%\end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden bonus untuk 3 pembeli pertama adalah 84,12 % atau sangat kuat.

Tabel 4.18 Tanggapan Responden Mendapat Potongan Harga Untuk Pemesanan Dalam Jangka Waktu 3 Bulan Setelah Promosi Dilakukan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	25	125	45,79
Setuju	4	26	104	38,10
Cukup Setuju	3	10	30	10,99
Tidak Setuju	2	7	14	5,12
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	273	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.18 tanggapan responden mendapat potongan harga untuk pemesanan dalam jangka waktu 3 bulan setelah promosi dilakukan para responden menjawab sangat setuju sebanyak 25 orang (45,79%), menjawab setuju sebanyak 26 orang (38,10%), menjawab cukup setuju sebanyak 10 orang (10,99%), menjawab tidak setuju sebanyak 7 orang (5,12%), sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\
 &= \left(\frac{273}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\
 &= 80,3\%
 \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden mendapat potongan harga untuk pemesanan dalam jangka waktu 3 bulan setelah promosi dilakukan adalah 80,3 % atau sangat kuat.

Tabel 4.19 Tanggapan Responden Promosi Rumah Melalui Internet, Surat Kabar dan Brosur

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Jumlah orang	Skor	%
Sangat Setuju	5	43	215	68,25
Setuju	4	25	100	31,75
Cukup Setuju	3	0	0	0
Tidak Setuju	2	0	0	0
Sangat Tidak Setuju	1	0	0	0
Total		68	315	100

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Dari Tabel 4.19 tanggapan responden promosi rumah melalui internet, surat kabar dan brosur para responden menjawab sangat setuju sebanyak 43 orang (68,25%), menjawab setuju sebanyak 25 orang (31,75%), menjawab cukup setuju tidak ada, menjawab tidak setuju tidak ada, sedangkan yang menjawab sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun tingkat persetujuan yang diperoleh dari hasil kuesioner adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Tingkat persetujuan} &= \left(\frac{\text{Hasil Jumlah Pembobotan}}{\text{Jumlah Pembobotan Ideal}} \right) \times 100\% \\
 &= \left(\frac{315}{5 \times 68} \right) \times 100\% \\
 &= 92,65\%
 \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa tingkat persetujuan tentang tanggapan responden promosi rumah melalui internet, surat kabar dan brosur adalah 92,65 % atau sangat kuat.

Tabel 4.20 Rekapitulasi Menentukan Skor Ideal

Variabel Produk		Total Skor	Tingkat Persetujuan
No	Pernyataan		
1	Rumah menggunakan model minimalis	265	77,94 %
2	Rumah dilengkapi dengan taman kecil	289	85 %
3	Rumah dilengkapi dengan halaman parkir kendaraan	320	94,12 %
4	Rumah dilengkapi dengan teralis pintu dan jendela	293	86,18 %
Variabel Harga			
No	Pernyataan		
1	Menawarkan DP 10% dari harga yang akan dijual	319	93,82 %
2	Cicilan rumah rendah	316	92,94 %
Variabel Lokasi			
No	Pernyataan		
1	Perumahan berdekatan dengan lembaga pendidikan	321	94,41 %
2	Perumahan berdekatan dengan pusat perbelanjaan	318	93,53 %
3	Perumahan berjauhan dengan pusat kota	275	80 %
4	Lokasi perumahan dapat dijangkau oleh transportasi umum	298	87,64 %
Variabel Promosi			
No	Pernyataan		
1	Adanya bonus untuk 3 pembeli pertama	286	84,12 %
2	Mendapat potongan harga untuk pemesanan dalam jangka waktu 3 bulan setelah promosi dilakukan	273	80 %
3	Promosi rumah melalui internet, surat kabar dan brosur	315	92,65 %

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

4.2.1.7 Forecasting

Peramalan dilakukan menggunakan analisis trend untuk memproyeksikan penjualan pada masa yang akan datang berdasarkan data sebelumnya. Adapun peramalan terhadap rumah tipe 45 yang akan dibangun yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.21 Lembar Kerja Analisis *Trend Least Square*

No	Tahun	Periode (X)	Penjualan (Y)	XY	X ²
1	2009	-3	2	-6	9
2	2010	-2	8	-16	4
3	2011	-1	14	-14	1
4	2012	0	15	0	0

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Tabel 4.21 Lembar Kerja Analisis *Trend Least Square* (Lanjutan)

No	Tahun	Periode (X)	Penjualan (Y)	XY	X ²
5	2013	1	40	40	1
6	2014	2	23	46	4
7	2015	3	13	39	9
TOTAL			115	89	28

(Sumber : Pengolahan Data, 2017)

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui :

$$\begin{aligned} n &= 7 \\ \sum Y &= 115 \\ \sum XY &= 89 \\ \sum X^2 &= 28 \end{aligned}$$

Dengan demikian, koefisien *trend least square* nya adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} a &= \frac{\sum Y}{n} \\ &= \frac{115}{7} \\ &= 16,43 \\ b &= \frac{\sum XY}{\sum X^2} \\ &= \frac{89}{28} \\ &= 3,18 \end{aligned}$$

Maka persamaan *trend least square* nya adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Y &= a + b X \\ Y &= 16,43 + 3,18 X \end{aligned}$$

Berdasarkan persamaan tersebut, maka dapat dilihat peramalan untuk penjualan rumah tipe 45 yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.22 Peramalan Penjualan Rumah Tipe 45

No	Tahun	Periode (X)	Penjualan (Y)
1	2016	4	30
2	2017	5	33
3	2018	6	36
4	2019	7	39
5	2020	8	42
6	2021	9	46
7	2022	10	49

(Sumber : Pengolahan Data, 2017)

4.2.2 Pengolahan Aspek Hukum

Berdasarkan pengumpulan data yang telah dilakukan, diketahui bahwa persyaratan yang harus dilengkapi perusahaan agar dapat berjalan dengan legal adalah perusahaan harus memiliki dokumen Akta Perusahaan atau izin perusahaan, dimana PT. Tri Tunggal Permata sudah memiliki dokumen tersebut sejak awal berdirinya perusahaan. Namun, perusahaan masih harus mengajukan beberapa persyaratan dalam membangun suatu perumahan, dimana persyaratan hukum yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut:

1. Pastikan tanah yang akan dikelola sebagai perumahan berada pada jalur yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) agar tidak kesulitan dalam izin pemanfaatan tanahnya.
2. Mengurus perizinan pada Dinas Pekerja Umum (DPU) dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda). Syarat yang wajib disiapkan antara lain proposal izin pemanfaatan ruang, yang berisi segala sesuatu yang berkaitan dengan perencanaan lokasi tersebut, juga dilampiri sertifikat tanah, apabila tanah itu masih atas nama orang lain dilampiri surat kuasa bermaterai cukup untuk mengurus perizinan tersebut, dan tentunya gambar perizinan lahan (Site Plan) sudah harus ada. Produk dari ijin ini adalah gambar rekomendasi Advice Planning yang berisi garis besar aturan untuk pembangunan, misal garis pagar harus berapa meter dari jalan, garis muka bangunan harus berapa meter dari jalan dan masih banyak yang lainnya. Produk perijinan lainnya yang dihasilkan dari

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

langkah ini adalah Ijin Prinsip atau Surat Keputusan yang disetujui oleh kepala daerah Bupati atau Walikota.

3. Langkah ini dilakukan di Badan Pertanahan Negara (BPN). Pertama cek sertifikat apakah sudah sesuai dengan fisiknya, minta pada petugas untuk cek ulang patok pembatasnya apakah sudah sesuai dengan luasan yang ada pada sertifikat. Setelah itu sesuaikan sertifikat dengan syarat dan kebutuhan yang akan digunakan untuk pengembangan perumahan, misal apakah tanah itu harus digabung sertifikatnya karena sebelumnya terdiri dari sejumlah sertifikat hak milik. Setelah proses legalitas sertifikat tadi selesai, kita masih harus mencari Ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Ini sebagai syarat nanti kita melangkah untuk pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
4. AMDAL yaitu analisa mengenai dampak lingkungan. AMDAL berlaku untuk luasan > 1 Ha, jika luasannya dibawah itu sebagai penggantinya cukup dengan ijin UKL/UPL (upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemanfaatan lingkungan hidup). Proses ini awalnya kita diharuskan cek kadar air tanah pada lokasi. Setelah itu kita membuat proposal tentang plus minus dan dampak yang akan terjadi pada proyek yang akan kita kembangkan. Produk perijinan ini adalah surat rekomendasi dari kantor KLH yang nantinya dilampirkan juga sebagai pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
5. Kantor Perijinan Terpadu atau kantor Perijinan Satu Atap atau apapun namanya untuk mengurus IMB. Bersamaan dengan pengajuan IMB, kita mengurus pengesahan Siteplan Perumahan yang istilah kerennya ZONING. Setelah itu langkah terakhirnya adalah IMB. Syarat pengajuan IMB ini adalah akumulasi dari perijinan-perijinan yang sudah kita bahas sebelumnya ditambah dengan:
 - a. Gambar kerja rumah yang akan dibangun
 - b. Surat pernyataan tetangga yang disahkan tetangga kanan kiri depan belakang, RT/RW, Kelurahan, Kecamatan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Surat pernyataan bertanggung jawab terhadap semua kegiatan yang dilakukan dan segala yang ditimbulkan
- d. Foto Copy status tanah
- e. Foto Copy KTP penanggung jawab
- f. Foto Copy lunas PBB

Kalau semua syarat sudah dilampirkan kita tinggal menunggu hasilnya keluar dan membayar retribusi yang nilainya sesuai dengan luas tanah dan bangunannya, dan syarat untuk membangun rumah secara hukum sudah terpenuhi.

4.2.3 Pengolahan Aspek Teknis

Hal yang diperhatikan dalam aspek teknis pembangunan perumahan adalah bagaimana teknis yang menyangkut dalam proses pembangunan perumahan, dimana penentuan kelayakan aspek teknis atau operasi perusahaan menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan teknis atau operasi dalam proses pembangunan perumahan, sehingga apabila tidak dianalisis dengan baik, maka akan berakibat fatal bagi perusahaan dalam menjalankannya dikemudian hari. Berikut merupakan hal-hal teknis yang perlu dibahas dalam proses pembangunan perumahan:

1. Pemilihan Pondasi, pada sebuah bangunan rumah, pondasi merupakan bagian yang tidak terlihat. Karena tidak terlihat maka sebagian orang menganggap hal ini tidak penting. Padahal, jika ditinjau dari segi kekuatan bangunan, pondasi menjadi ujung tombak dari kuat tidaknya suatu bangunan. Jenis pondasi secara umum ada 2 yaitu, pondasi dangkal dan pondasi dalam. Penggunaan pondasi yang akan digunakan tergantung dari bangunan seperti apa yang akan kita bangun, dimana pondasi yang akan digunakan dalam proses pembangunan perumahan di PT. Tri Tunggal Permata yaitu pondasi dangkal, dimana pondasi dangkal ini digunakan untuk pembangunan rumah yang tidak menggunakan beban yang terlalu besar.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

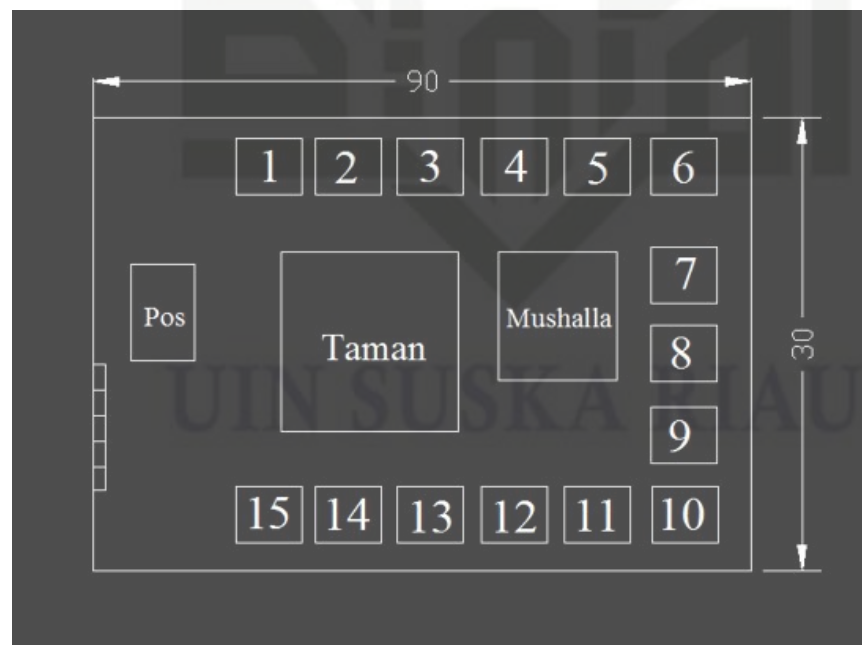
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Daerah Pekanbaru rawan terjadinya banjir, sehingga untuk mengantisipasi pembangunan rumah bisa ditinggikan beberapa meter dari tanah untuk menghindari dampak terjadinya banjir.
- Memiliki sebuah sumur resapan pada setiap perumahan akan berdampak untuk mengurangi banjir serta mencegah erosi. Sumur resapan adalah sumur atau lubang pada permukaan tanah yang dibuat untuk penampung air hujan atau air saluran agar dapat meresap kedalam tanah. Sumur resapan adalah kebalikan dari sumur air minum, sumur resapan merupakan lubang untuk memasukkan air kedalam tanah, sedangkan sumur air minum berfungsi untuk menaikkan air minum keatas permukaan tanah.
- Saluran pembuangan air limbah adalah bangunan yang digunakan untuk mengumpulkan air buangan sisa pemakaian dari kran, sarana cuci tangan, kamar mandi, dapur, dan sebagainya. Sehingga air limbah dapat tersimpan atau meresap kedalam tanah dan tidak menyebabkan penyebaran penyakit serta tidak mengotori lingkungan sekitarnya.

Selanjutnya kita akan membahas bagaimana *layout* yang akan digunakan dalam proses pembangunan perumahan di PT. Tri Tunggal Permata, dimana *layout*nya sebagai berikut:



Gambar 4.6 *Layout* Perumahan



4.2.4 Pengolahan Aspek Keuangan

4.2.4.1 Perhitungan Rencana Anggaran Biaya

Tabel 4.23 Rencana Anggaran Biaya

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah/Volume	Satuan Pekerjaan	Harga Satuan	Jumlah Harga
				(Rp)	(Rp)
I	Pekerjaan Pendahuluan				
1	Pembersihan lahan	90x30	m	250,000,00	3,750,000,00
2	Pengukuran/pas bowplank	5,0875	m ³	51,200,00	260,480,00
3	Biaya pengurusan IMB	1	bh	6,000,000,00	6,000,000,00
	Total				10,010,480
II	Pekerjaan Pondasi				
1	Galian tanah pondasi	12	m ³	19,400,00	232,800,00
2	Pasir urung bawah pondasi	4,32	m ³	100,500,00	434,160,00
3	Lantai kerja	0,06	m ³	602,685,00	36,161,10
4	Pondasi plat setempat	0,31	m ³	3,455,000,00	1,071,050,00
5	Pondasi batu bata	1,28	m ³	686,234,00	878,379,52
6	Urugan tanah kembali	6,56	m ³	9,312,00	61,086,720
7	Timbunan tanah peninggian lantai	7	m ³	71,550,00	500,850,00
	Total				3,214,487,24
III	Pekerjaan Tiang Beton				
1	Aloof beton 15/20 cm	1,52	m ³	4,229,200,00	6,428,384,00
2	Kolom Konstruksi 30/30 cm	0,9	m ³	4,229,200,00	3,806,280,00
3	Kolom praktis 10/10 cm	0,2	m ³	4,229,200,00	845,840,00
4	Balok pet 10/50 cm	0,12	m ³	4,229,200,00	507,504,00
5	Plat pet 10/50 cm	0,29	m ³	4,229,200,00	1,226,468,00

(Sumber: PT. Tri Tunggal Permata, 2017)



Tabel 4.23 Rencana Anggaran Biaya (Lanjutan)

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah/Volume	Satuan Pekerjaan	Harga Satuan	Jumlah Harga
				(Rp)	(Rp)
6	Ring balok 10/15 cm	0,81	m ³	4,229,200,00	3,425,652,00
7	Balok sopy 10/10 cm	0,3	m ³	4,229,200,00	1,268,760,00
8	Plat meja dapur tebal	0,22	m ³	4,229,200,00	930,424,00
	Total				18,439,312,00
IV	Pekerjaan Pasangan dan Plasteran				
1	Dinding trasram ad. 1:2	16,72	m ²	86,636,00	1,448,553,92
2	Dinding batu bata ad. 1:4	110	m ²	79,040,00	8,694,400,00
3	Plasteran dinding ad. 1:2	37,44	m ²	30,266,00	1,133,159,04
4	Plasteran dinding ad. 1:4	263,18	m ²	26,939,00	7,089,806,02
5	Plasteran beton ad. 1:3	9,72	m ²	35,344,00	343,543,68
6	Dinding keramik 20x25 cm dapur	2,8	m ²	115,821,00	324,298,80
7	Dinding keramik 20x25 cm KM/WC	12,77	m ²	115,821,00	1,479,034,17
8	Band dinding keramik 20x10 cm	0,3	m	47,652,00	14,295,60
	Total				20,527,091,23
V	Pekerjaan Kuda-kuda Atap				
1	Kuda-kuda kayu	0,25	m ³	6,387,000,00	1,596,750,00
2	Gording kayu	0,15	m ³	6,307,500,00	946,125,00
3	Anker baut kuda-kuda	1	ls	500,000,00	500,000,00
4	Residu rangka atap	1	ls	750,000,00	750,000,00
5	Rangka atap kayu	110,3	m ²	69,966,00	7,717,249,80

(Sumber: PT. Tri Tunggal Permata, 2017)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan artikel, dan sebagainya.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Tabel 4.23 Rencana Anggaran Biaya (Lanjutan)

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah/Volume	Satuan Pekerjaan	Harga Satuan	Jumlah Harga
				(Rp)	(Rp)
6	Listpank kayu	21,3	m	73,025,00	1,555,432,50
7	Talang patahan atap	6	m	115,000,00	690,000,00
8	Pasangan atap genteng metal	94,96	m ³	65,000,00	6,172,400,00
9	Pasangan bubungan genteng metal	7	m	46,000,00	322,000,00
Total					19,249,957,30
VI	Pekerjaan Kusen, Pintu, dan Jendela				
1	Kusen pintu dan jendela	0,78	m ³	6,454,500,00	5,034,510,00
2	Pasangan pintu panel papan	7,24	m ²	375,450,00	2,718,258,00
3	Pasangan pintu PVC KM/WC	1	unit	350,000,00	350,000,00
4	Pasangan jendela panel kaca 5 mm	8,96	m ²	379,250,00	3,398,080,00
5	Pasangan kaca polos 5 mm	0,4	m ²	108,488,00	43,395,20
6	Pasangan engsel pintu 4"	9	bh	17,188,00	154,692,00
7	Pasangan engsel engsel jendela 3"	11	bh	12,292,00	135,212,00
8	Pasangan sloop tanam 2 slaag	9	bh	124,405,00	1,119,645,00
9	Pasangan handle jendela	6	bh	12,292,00	73,752,00
10	pasangan gerendel jendela	11	bh	12,292,00	135,212,00
11	Pasangan kait angin jendela	11	bh	12,292,00	135,212,00
12	Ventilasi loster	7	bh	12,292,00	86,044,00
Total					13,384,012,20

(Sumber: PT. Tri Tunggal Permata, 2017)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, pen-
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin



Tabel 4.23 Rencana Anggaran Biaya (Lanjutan)

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah/Volume	Satuan Pekerjaan	Harga Satuan (Rp)	Jumlah Harga (Rp)
VII	Pekerjaan Plafond				
1	Pekerjaan plafond plywood 4m	71,69	m ²	108,490,00	7,777,648,10
2	Pekerjaan list profil kayu	87	m ²	11,085,00	964,395,00
	Total				8,742,043,10
VIII	Pekerjaan Instalansi Listrik dan Armature				
1	Instalasi titik lampu	7	ttk	100,000,00	700,000,00
2	Instalasi stop kontak	4	ttk	100,000,00	400,000,00
3	Lampu SL 18 watt + fitting	7	bh	25,000,00	175,000,00
4	Stop kontak 220 watt	4	bh	25,000,00	100,000,00
5	Sakelar ganda	2	bh	20,000,00	40,000,00
6	Sakelar tunggal	3	bh	18,000,00	54,000,00
7	BOX MCB	1	bh	50,000,00	50,000,00
	Total				1,519,000,00
IX	Pekerjaan Lantai				
1	Pasir urug dibawah lantai	7,05	m ³	110,500,00	779,025,00
2	Beton cor lantai ad 1:3:5	3,53	m ³	585,685,00	2,067,468,05
3	Keramik lantai 20x20 cm	69,50	m ²	98,000,00	6,811,000,00
4	Plint keramik 10x40 cm	58,5	m	29,142,00	1,704,807,00
5	Keramik lantai 20x20 cm	4	m ²	123,421,00	493,684,00
6	Beton cor rabat ad. 1:3:5	5,87	m ³	585,685,00	3,437,970,95
7	Saluran keliling bangunan	16,5	m	76,094,00	1,255,551,00
	Total				16,549,506,00

(Sumber: PT. Tri Tunggal Permata, 2017)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan artikel, dan sebagainya.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Tabel 4.23 Rencana Anggaran Biaya (Lanjutan)

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah/Volume	Satuan Pekerjaan	Harga Satuan	Jumlah Harga
				(Rp)	(Rp)
X	Pekerjaan Plumbing dan Alat Sanitas				
1	Pasangan pipa PVC 1/4"	9	m	12,483,00	112,347,00
2	Pasangan pipa PVC 2"	4	m	35,811,00	143,244,00
3	Pasangan pipa PVC 4"	4	m	45,311,00	181,244,00
4	Bak air lapis keramik	1	bh	470,000,00	470,000,00
5	Closed jongkok CE 6ex Toto	1	bh	218,520,00	218,520,00
6	Kran air ex Toto	1	bh	43,212,00	43,212,00
7	Floor drain H 51 ex Toto	1	bh	43,175,00	43,175,00
8	Septictank + paresapan	1	bh	1,700,000,00	1,700,000,00
	Total				2,911,742,00
XI	Pekerjaan Pengecatan				
1	Pengecatan dinding tembok	183,20	m ²	31,862,00	5,837,118,40
2	Pengecatan plafond	45,85	m ²	21,290,00	976,146,50
3	Pengecatan listplank + kusen + pintu	39,76	m ²	44,038,00	1,750,950,88
	Total				8,564,215,78
XII	Fasilitas				
1	Sofa Tamu	1	bh	5,000,000	5,000,000
2	Pendingin Ruangan	1	bh	2,098,000	2,098,000
	Total				7,098,000

(Sumber: PT. Tri Tunggal Permata, 2017)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, pen-
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin

Tabel 4.24 Rekapitulasi Total Rencana Anggaran Biaya (RAB)

No	Jenis Pekerjaan	Total (Rp)
I	Pekerjaan Pendahuluan	10,010,480,00
II	Pekerjaan Pondasi	3,214,487,00
III	Pekerjaan Tiang Beton	18,439,312,00
IV	Pekerjaan pasangan dan plasteran	20,527,091,23
V	Pekerjaan Kuda-kuda dan Atap	19,249,957,30
VI	Pekerjaan Kusen, Pintu, dan Jendela	13,384,012,20
VII	Pekerjaan Plafon	8,742,043,10
VIII	Pekerjaan Instalasi Listrik dan Armature	1,519,000,00
IX	Pekerjaan Lantai	16,549,506,00
X	Pekerjaan Plumbing dan Alat Sanitas	2,911,742,00
XI	Pekerjaan Pengecatan	8,564,215,78
XII	Fasilitas	7,098,0000
	Total Keseluruhan	130,209,846,85

(Sumber: PT. Tri Tunggal Permata, 2017)

4.2.4.2 Harga Pokok Variabel

Harga pokok variabel merupakan hasil jumlah dari pengeluaran pembangunan rumah, adapun harga pokoknya yaitu:

a. Biaya Variabel

Rencana Anggaran Biaya = Rp. 130,209,846,85
= Rp. 130,209,847

b. Operasional Kantor

Promosi (pameran, baliho, surat kabar, dll) = Rp. 9,000,000

Karyawan = Rp. 45,000,000

c. Tanah = Rp. 38,000,000 +
222,209,847

4.2.4.3 Penentuan Harga Jual

Penentuan harga jual dimaksud untuk mendapatkan harga realistik suatu produk, ada berbagai macam metode yang digunakan untuk mendapatkan harga jual produk, dalam menentukan harga jual rumah pada penelitian ini digunakan metode *Cost Based Pricing* (Penetapan harga berdasarkan biaya) dengan pendekatan *Mark-Up Pricing* (Metode *Mark-Up*), adapun rumusnya sebagai berikut:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

$$\text{Harga Variabel} + \text{Mark-Up} = \text{Harga Jual}$$

Dimana *Mark-Up* ditentukan oleh perusahaan, biasanya perusahaan properti dan perusahaan tempat penelitian menginginkan keuntungan sebesar 50%, sehingga didapatlah harga jual rumah tipe 45/120 sebagai berikut:

$$\text{Harga Variabel} + \text{Mark-Up} = \text{Harga Jual}$$

$$\text{Rp. } 222,209,847 + (50\% \times \text{Rp. } 222,209,847)$$

$$\text{Rp. } 222,209,847 + (\text{Rp. } 111,104,924) = \text{Rp. } 333,314,770$$

$$= \text{Rp. } 333,315,000$$

Jadi harga jual sebuah rumah tipe 45/120 yang akan dibangun oleh PT. Tri Tunggal Permata adalah Rp. 333,315,000

4.2.4.4 Aliran Kas (*Cash Flow*)

Tabel 4.25 Tabel *Cash Flow*

No	Keterangan	Tahun I (Rp)	Tahun II (Rp)
1	Pendapatan	2,666,520,000	2,333,205,000
2	Beban Operasional		
	Biaya Variabel	1,041,678,776	911,468,929
	Biaya Pemasaran	3,500,000	3,500,000
	Gaji Karyawan	22,500,000	22,500,000
	Biaya Operasional lainnya	1,000,000	1,000,000
3	Pendapatan Bersih	1,597,841,224	1,394,736,071

4.2.4.5 *Minimum Attractive Rate of Return (MARR)*

MARR merupakan tingkat bunga yang dipakai sebagai patokan dasar dalam mengevaluasi dan membandingkan berbagai alternatif. Berikut rumus MARR.

$$\text{MARR} = i + \alpha + \text{ekspektasi laba}$$

Dimana :

i = bunga deposito bank 9,% (Bank BRI)

α = *high risk return* (persen resiko pengembalian): 0% (karena rumah merupakan kebutuhan pokok setiap manusia dan pasti akan membutuhkannya)

$$\text{MARR} = 9\% + 0\% + 0\%$$

$$\text{MARR} = 9\%$$

$$\text{Ekspektasi laba} = 0\%$$

4.2.4.6 Net Present Value (NPV)

NPV merupakan formula untuk menghitung nilai bersih pada waktu sekarang. Formula ini digunakan berdasarkan selisih antara investasi dengan pendapatan. Berikut pendapatan bersih tahun I-II:

Tabel 4.26 Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

No	Tahun	Kas Bersih (Rp)	Discount Factor 9%	PV Kas Bersih (Rp)
1	I	1,597,841,224	0,9174	1,465,859,538,-
2	II	1,394,736,071	0,8417	1,173,949,350,-
Total PV Kas Bersih				2,639,808,888

(Sumber : Pengolahan Data, 2017)

Maka, perhitungan PV kas bersih invetasi dari tahun ke I-II adalah:

$$\text{NPV} = \text{Total PV Kas Bersih} - \text{Total PV Investasi}$$

$$\text{NPV} = \text{Rp } 2,639,808,888 - \text{Rp } 1,953,147,705$$

$$\text{NPV} = \text{Rp } 686,661,183$$

4.2.4.7 Internal Rate of Return (IRR)

IRR merupakan formula untuk menunjukkan berapa % pengembalian investasi tiap tahunnya. Perhitungannya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.27 Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)

No	Tahun	Kas Bersih (Rp)	Bunga 9%		Bunga 40%	
			DF	PV Kas Bersih (Rp)	DF	PV Kas Bersih (Rp)
1	I	1,597,841,224	0,9174	1,465,859,538,-	0,7143	1,141,337,986,-
2	II	1,394,736,071	0,8417	1,173,949,350,-	0,5102	711,594,343,-
Total PV Kas Bersih			2,592,310,513		1,852,932,329	
Investasi			1,953,147,705		1,953,147,705	
NPV			639,162,808		-100,215,376	

(Sumber : Pengolahan Data, 2017)

Berdasarkan perhitungan di atas, maka:

$$\text{IRR} = i_1 + \left(\frac{\text{NPV}_1}{\text{NPV}_1 - \text{NPV}_2} \right) \cdot (i_2 - i_1)$$

$$IRR = 0,09 + \left(\frac{639,162,808}{639,162,808 - (-100,215,376)} \right) \cdot (0,11 - 0,09)$$

$$IRR = 0,09 + 0,86 \times 0,02$$

$$IRR = 0,1072 = 10,72 \%$$

$$IRR > MARR = 11 \% > 9 \%$$

4.2.4.8 Payback Periode (PP)

PP merupakan formula untuk mengetahui berapa lama waktu pengembalian modal. Bila waktu pengembalian modal lebih kecil dari pada waktu umur ekonomis, maka investasi tidak layak. Perhitungannya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.28 Perhitungan *Payback Periode* (PP)

Tahun	Kas Bersih (Rp)	Kumulatif Kas Bersih (Rp)
1	1,465,859,538,-	1,465,859,538,-
2	1,173,949,350,-	2,639,808,888,-

(Sumber: Pengolahan Data, 2017)

Berdasarkan perhitungan di atas, maka:

$$PP = \left[n + \left(\frac{a-b}{c-b} \right) \right] \cdot 12$$

$$PP = \left[1 + \left(\frac{1,953,147,705 - 1,465,859,538}{2,639,808,888 - 1,465,859,538} \right) \right] \cdot 12$$

$$PP = 17,04 \approx 18 \text{ bulan (1 tahun 6 bulan)}$$

Jadi, pengembalian modal pada investasi adalah selama 18 bulan.

4.2.5 Pengolahan Aspek Lingkungan

Dampak lingkungan akan muncul sehubungan dengan setiap adanya pendirian perumahan atau bangunan, dalam pembangunan perumahan ini bisa kita bahas tentang dampak terhadap lingkungan yaitu dengan adanya pembangunan perumahan tidak saja membawa dampak positif bagi kemajuan suatu daerah tetapi juga akan membawa dampak negatif yang secara tidak langsung akan dirasakan akibatnya oleh warga setempat.

Oleh karena itu pada pembangunan ini harusnya memperhatikan saluran air pembuangan supaya tidak terjadi banjir dikemudian hari. Berkurangnya

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

resapan air, karena daerah yang tadinya terbuka dan ditumbuhi pepohonan sehingga dapat menyerap air menjadi berkurang. Selain itu, pada kualitas udara juga akan berpengaruh seperti, penurunan kualitas udara atau peningkatan kadar debu diakibatkan oleh kegiatan pembukaan lahan dan mobilisasi alat dan bahan pada tahap konstruksi serta kegiatan-kegiatan lain pada tahap operasi. Selain itu ada juga penurunan kualitas air dan kuantitas air akibat limbah padat dan limbah cair. Tidak hanya terhadap tanah, air dan tumbuhan saja yang merasakan dampak negatif dari perubahan, tapi hewan juga merasakan dampak negatif dari pembangunan perumahan. Hewan-hewan yang biasanya tinggal dilingkungan sekitar akan pindah mencari tempat baru, karena jika ingin tetap tinggal pada suatu tempat yang dibangun, hewan tersebut akan kesulitan mendapatkan tumbuhan dan air yang bagus dan tempat tinggal.

Sementara dampak positif dari pembangunan perumahan adalah daerah yang tadinya sepi akan menjadi ramai, pajak bumi dan bangunan jadi tinggi, harga tanah menjadi tinggi, lahan menjadi areal yang tertata rapi, memperluas lapangan kerja dan kesempatan berusaha, khususnya pengadaan sarana dan prasarana seperti jalan, jembatan, listrik, air minum, telepon, dan lain-lain. Dampak terhadap lingkungan sosial juga seperti perubahan mata pencaharian dan pendapatan penduduk lokal. Hal ini disebabkan oleh timbulnya kegiatan pembebasan lahan maupun kegiatan penerimaan tenaga kerja. Bisa berdampak baik bagi penduduk sekitar dan juga bisa berdampak buruk bagi penduduk. Seperti contoh berdampak baik seperti membuat penduduk mendapat lowongan pekerjaan atas pembangunan perumahan tersebut dan terbentuknya sarana dan prasarana baru yang bisa saja meningkatkan ekonomi masyarakat sekitar sehingga mereka bisa mendapatkan hidup yang lebih makmur, dampak negatifnya adalah peningkatan kebisingan yang diakibatkan oleh kegiatan pembukaan lahan dan mobilisasi alat dan bahan pada tahap konstruksi serta kegiatan-kegiatan lain pada tahap operasi, hal ini bisa membuat warga yang berada pada sekitar pembangunan merasa terganggu akibat kebisingan yang ditimbulkan pada proses pembangunan perumahan.

Tetapi dari jika kita memperhatikan bagaimana saluran air, resapan air, pembuangan limbah cair dan padat dan lain sebagainya secara baik dan benar mungkin itu akan mengurangi terhadap dampak negatif yang ditimbulkan sehingga proses pembangunan rumah bisa berjalan dengan baik dan tidak akan terlalu berpengaruh terhadap lingkungan sekitar.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.